

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

 RG N° 0764/2019

 JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 Du 19/06/2019

 Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
 TITANIUM DITE SCI TITANIUM
 (SCPA BEDI & GNIMAVO)

C/

LA SOCIETE GICFA

 DECISION
 CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable les demandes en résiliation de bail et en expulsion, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers de la Société Civile Immobilière TITANIUM

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société GICFA à payer à la Société Civile Immobilière TITANIUM, la somme de neuf cent mille (900.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

Déboute la Société Civile Immobilière TITANIUM du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement toutes voies de recours ;

Condamne la société GICFA aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 19 juin 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs **ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE TITANIUM dite SCI TITANIUM, société de gestion immobilière au capital de 1 000 000 F CFA dont le siège social est à Abidjan Plateau, rue du commerce, immeuble SCI TITANIUM, Escalier B, 3^e étage, 01 BP 110 Abidjan 01, téléphone : 20-32-68-66/ Fax : 20-32-96-67, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur ABDALLAH EL GANDOUR, demeurant es qualité audit siège ;

Demanderesse;

Ayant élu domicile au **Cabinet BEDI & GNIMAVO**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II plateaux 7^e tranche, après la boulangerie « Paris Baguette », immeuble à carreaux marrons, 1^{er} étage, 01 BP 4252 Abidjan 01, téléphone : 22-52-47-64, Fax : 22-42-23-72,

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE GICFA, 05 BP 3306 Abidjan 05, occupant du local B24 à l'immeuble SCI TITANIUM sis à la Rue du Commerce au Plateau à Abidjan, représentée par son gérant, monsieur AMANGOUA Maixant Sylvain

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mardi 05 mars 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 06 mars 2019 devant la 3^e chambre pour



attribution ;

A cette date la cause a été renvoyée au 13 mars 2019 pour la défenderesse ;

A cette audience le dossier a été mis en délibéré au 17 avril 2019 ;
Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 24 avril 2019 pour production du registre de commerce de GICFA ;

L'affaire a connu deux renvois successifs jusqu'au 15 mai 2019 pour le même motif ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 19 juin 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 26 Février 2019, la Société Civile Immobilière TITANIUM a fait servir assignation à la société GICFA, d'avoir à comparaître, le 05 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, et ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 990.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la SCI TITANIUM expose qu'elle a donné à bail à la GICFA, un local, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 150.000 F CFA, les charges

incluses ;

Elle affirme, que la GICFA lui est redevable à ce jour, de la somme de 990.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

Pour recouvrer cette somme d'argent, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 26 Juin 2018, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

C'est pourquoi, elle sollicite de la juridiction de céans, la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 990.000 F CFA sus précisée, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, et d'ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Elle sollicite également l'exécution provisoire du présent jugement ;

La société GICFA n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu le délibéré, afin de provoquer d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La GIFCA a été assignée à son siège social ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*

- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé.*
- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable

La SCI TITANIUM sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse du local loué pour non-paiement de loyer ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. »

Il ressort de ces dispositions, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées ;

La sanction rattachée à l'inobservation de cette prescription est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de

conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse de la mise en demeure du 26 Juin 2018, que la SCI TITANIUM fait grief à la société GICFA, de n'avoir pas respecté les clauses et conditions du bail, à savoir, le paiement des loyers de Janvier 2018 à Mai 2018 ;

Toutefois, au regard de l'acte introductif d'instance du 26 Février, la SCI TITANIUM sollicite l'expulsion de cette dernière, pour non-paiement des loyers d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

Il s'en infère, que les clauses et conditions du bail violées, indiquées dans la mise en demeure, sont distinctes de celles invoquées pour obtenir l'expulsion de la société GICFA des lieux loués ;

D'où il suit, que la mise en demeure du 26 Juin 2019 ne peut servir de fondement à la présente action en résiliation de bail et expulsion ;

Outre la mise en demeure du 26 Juin 2016, il ne figure au dossier aucune autre injonction faite à la société GICFA, d'avoir à payer les loyers qui lui sont réclamés dans l'acte introductif d'instance, à savoir, ceux d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

Il convient dans ces conditions, de dire que la présente action en résiliation de bail et expulsion n'a été précédée d'aucune mise en demeure et la déclarer irrecevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

La SCI TITANIUM sollicite la condamnation de la défenderesse, à lui payer la somme de 990.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

et

En l'espèce, il est constant que la SCI TITANIUM a donné à bail à la société GICFA, un local, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 150.000 F CFA, toutes charges incluses ;

Il est non moins constant, que dans l'intervalle du mois d'Octobre 2018 à celui de Mars 2019, la société GICFA n'a pas payé les loyers, de sorte qu'elle est redevable envers la demanderesse, de la somme de 900.000 F CFA d'arriérés de loyers ;

Il s'en induit, que la créance de loyers de 900.000 F CFA réclamée par la SCI TITANIUM existe ;

Toutefois, le surplus de 90.000 F CFA dont elle sollicite également le paiement, n'est justifiée par aucune pièce du dossier ;

Dans ces conditions, il y a lieu de la déclarer partiellement fondée en sa demande, et condamner la société GICFA à lui payer la somme de 900.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 tout en la déboutant du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

La SCI TITANIUM, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il a été sus jugé, que la société GICFA a pris en location un immeuble appartenant à la SCI TITANIUM, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société GICFA succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

cf

Déclare irrecevable les demandes en résiliation de bail et en expulsion, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers de la Société Civile Immobilière TITANIUM

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société GICFA à payer à la Société Civile Immobilière TITANIUM, la somme de neuf cent mille (900.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

Déboute la Société Civile Immobilière TITANIUM du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement toutes voies de recours ;

Condamne la société GICFA aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....06 JUIL 2019.....
REGISTRE A.J Vol.....F°.....
N°.....Bord.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
"Enregistrement et du Timbre"
